

# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PECA Y DEL PECT



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
CONCEJALÍA DE URBANISMO  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

JULIO 2017



## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PECA Y DEL PECT DE ALICANTE

### 1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

#### 1.1. ANTECEDENTES

En un escrito de fecha 15 de julio de 2016, el Concejal Delegado de Urbanismo puso de manifiesto el gran número de actividades recreativas y de pública concurrencia que, actualmente, se concentra en determinadas calles del Casco Antiguo y del Centro Tradicional, a fin de proponer la modificación de los artículos 48 del Plan Especial del Casco Antiguo (PECA) y 22 del Plan Especial del Centro Tradicional (PECT), y concordantes, al objeto de llevar a cabo una nueva regulación encaminada a minimizar, en lo posible, las molestias que tal concentración puede suponer, sobre todo para los vecinos.

Con fecha 26 de julio de 2016, la Junta de Gobierno Local acordó encomendar a los servicios técnicos municipales el estudio, la redacción y propuesta de la modificación, y la suspensión de la tramitación y el otorgamiento de licencias de construcción de edificaciones, ampliación de las existentes, o de acondicionamiento para el cambio de actividad, destinadas a la implantación o ampliación de cafés-teatro; cafés-concierto; cafés-cantante; salas de fiesta; discotecas; salas de baile; pubs; salón-lounge, restaurantes, bares, cafeterías y salones, con música; casinos; salones de máquinas de azar; bingos y otros locales de reunión con ambientación o amenización musical.

El anuncio de suspensión de licencias se publicó en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana nº 7857, de fecha 24 de agosto de 2016.



## **1.2 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PECA Y DEL PECT**

**1.2.1** Es bien sabido que el término contaminación comprende la denominada “contaminación acústica”, entendiéndose por tal -en el ámbito urbano, para simplificar- aquellos ruidos molestos que inciden en el desarrollo de las actividades cotidianas del ser humano. En este sentido, la propia Ordenanza Municipal sobre Protección contra Ruidos y Vibraciones, establece en su artículo 1, que:

“En las actuaciones urbanísticas y en la organización de todo tipo de actividades y servicios, se tendrá en cuenta los criterios establecidos en esta Ordenanza, sobre ruidos y vibraciones, en el fin de alcanzar una mejor calidad de vida de los ciudadanos.

Dichas actuaciones se concretan principalmente en:

- 1.-La determinación de las condiciones acústicas de edificios y locales, en los procedimientos de concesión de licencias de obra y apertura.
- 2.-El control de la emisión de ruidos de los vehículos.
- 3.-La regulación de actividades ruidosas en la vía pública.
- 4.-El comportamiento ciudadano en la convivencia diaria.”

En consonancia con ello, una de las metas de cualquier regulación del establecimiento de actividades económicas en suelo urbano, debe ser el de propiciar la compatibilidad entre el ejercicio legítimo de las actividades comerciales de referencia y la posibilidad de residir en el mismo ámbito sin sufrir la contaminación acústica con mayor intensidad que en otras zonas de la ciudad.

Tal y como se justifica en la Memoria del borrador de cada una de las modificaciones propuestas, la actual concentración de locales de ocio del mismo tipo en una parte del Casco Antiguo y del Centro Tradicional supone un importante reclamo para la afluencia de personas, procedente del resto de la ciudad, de las localidades vecinas, y de los turistas que nos visitan, con el consiguiente resultado multiplicador de las molestias que ello ocasiona a los residentes, especialmente durante los fines de semana y las épocas vacacionales. Esta concentración produce un efecto aditivo en los impactos derivados del intensivo uso del espacio público en una zona caracterizada, además, por una trama urbana de calles estrechas, que se ven saturadas por la asistencia masiva de gente, fundamentalmente en las horas nocturnas.



El objetivo fundamental de la presente modificación es evitar que se incremente el número de locales susceptibles de generar molestias o que se extiendan por el resto del Casco Antiguo y del Centro Tradicional, con la finalidad de impedir que se acentúen o se amplíen las molestias actuales a la totalidad del ámbito regulado por sus respectivos Planes Especiales. En última instancia, se trata de mantener como mínimo el actual nivel de compatibilidad entre el uso residencial y las actividades recreativas y de ocio, evitando que se produzca un incremento de los efectos acumulativos que provoca la excesiva concentración de locales de este tipo en esta zona concreta de la ciudad.

Con la modificación propuesta, se intenta garantizar que las nuevas aperturas tengan lugar de una forma ordenada y sostenible, estableciendo, además del parámetro de distancia mínima que ya figura en la normativa del plan, un nuevo parámetro de densidad máxima referido a locales del mismo tipo, a partir del cual no se permita implantar más locales, y un tercero, sobre las dimensiones mínimas que han de reunir.

Además, se propone redelimitar la actual AAS del Casco Antiguo y hacerla extensiva a la zona contigua del Centro Tradicional.

A fin de evitar confusiones con la ZAS que regula la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección de Contaminación Acústica, se ha modificado la denominación de la AAS, contenida en el PECA, por la de AS -área saturada-, expresión que se considera más adecuada, en cuanto referida específicamente a restringir la proliferación de un tipo determinado de locales, sin adoptar más medidas.

**1.2.2** Con la presente modificación, se trata de evitar, además, las áreas monofuncionales desde el punto de vista de la actividad terciaria, propiciando una mayor mezcla de usos para alcanzar una deseable complejidad de funciones en áreas centrales de la ciudad, objetivo esencial para un adecuado equilibrio urbanístico. Es decir, se pretende facilitar la introducción de nuevas actividades, que contribuyan a la diversificación de usos en el ámbito de ambos planes especiales.



## 2. RELACIÓN DE DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Con el objeto de realizar la modificación puntual del PECA y del PECT, se han redactado dos documentos separados. Cada uno de ellos, consta de una Memoria y justificación de la modificación, el objeto de la misma, los contenidos del planeamiento vigente a los que afecta y el contenido de la modificación puntual que se propone.

## 3. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

### 3.1 ALTERNATIVAS Y CONSECUENCIAS:

En el contexto descrito, las alternativas propuestas se limitan a cuatro:

#### **-Alternativa 0:**

Esta alternativa consistiría en la no modificación de la normativa actual. Lo que supondría perpetuar *sine die* el actual modelo y las consecuencias que conlleva respecto de la concentración de locales en la zona y las molestias que potencialmente puede ocasionar a los residentes.

#### **-Alternativa 1:**

Consiste en respetar la delimitación de la actual AS efectuada por el PECA y, al tiempo, a fin de garantizar que las nuevas aperturas tengan lugar de una forma ordenada y sostenible, se introduce, además del parámetro de distancia mínima que ya figura en la normativa actual - tanto del PECA como del PECT-, un nuevo parámetro de densidad máxima referido a locales del mismo tipo, a partir del cual no se permita implantar más locales en la zona. Ello contribuirá, sin duda, a la reducción del número de establecimientos y, simultáneamente, provocará cierto esponjamiento en el futuro, como consecuencia de las exigencias de la norma, así como la introducción de nuevas actividades, que contribuyan a la diversificación de usos en el ámbito de ambos planes especiales.



**-Alternativa 2:**

Supone, además de la introducción de un doble parámetro -distancia y densidad- en ambos planes, la redelimitación de la actual AS del PECA, que habrá de producirse en dos aspectos: uno de ellos atiene a la compleción del actual ámbito con la totalidad de las parcelas recayentes a las calles que lo integran, ya que, con la actual distribución -al menos, en la forma en que ha quedado la versión gráfica de la actual normativa-, se produce la aparente incongruencia de "permitir" la instalación de actividades en un lado de la calle y no en el otro, situado justo enfrente, con las consiguientes dudas interpretativas que ello puede generar; y el otro, extendiéndolo a la totalidad de la calle de San Isidro, a la Plaça de Sant Cristòfol, calle de Zaragoza y calle de Nelson Mandela, en las que la densidad de locales y la presión acústica son iguales o superiores al resto de viarios incluidos en el AS actualmente vigente.

Por último, se delimita una nueva AS en el ámbito del PECT, por cuanto la misma constituye una continuidad funcional de la delimitada en el ámbito del PECA, con idénticas características. La nueva AS se desarrolla en tramos de las calles Médico Pascual Pérez, del Teatro y del Duque de Zaragoza, de San Ildelfonso y Tío Cuc y, en sentido perpendicular a éstas, en las calles de Tomás López Torregrosa, Avenida de la Constitución, y Castaños (plano 06 de la propuesta de modificación, "Área Saturada").

**-Alternativa 3:**

Respecto de la alternativa 2, se añade al doble parámetro, distancia y densidad, un tercero, el de las dimensiones mínimas del local: 50 m2 en el PECA y 100 m2 en el PECT; y se modifica el procedimiento para medir la distancia entre locales del grupo II -así se han agrupado los susceptibles de generar molestias-, a los efectos de objetivar al máximo la concesión de autorizaciones.

Esta alternativa 3 es más restrictiva que las anteriores y facilita las operaciones de medición de la distancia entre locales, por lo que se considera que aborda el problema de distribución de actividades potencialmente generadoras de molestias para los vecinos de forma más completa, por lo que es la alternativa que se ha adoptado para la redactar la modificación puntual propuesta.



#### 4. DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO.

Previamente a la elaboración de la documentación que integra la presente propuesta de modificación, se ha llevado a cabo un censo actualizado de los locales existentes en el ámbito del PECA y del PECT y un análisis de los datos acústicos obtenidos de los sensores de ruido instalados por el Ayuntamiento en la zona.

Con los datos de campo obtenidos, se ha elaborado un plano informativo de los locales existentes, actualizados a julio de 2017, a fin de analizar también la distribución espacial de los mismos. Las conclusiones del análisis son evidentes. Hay una sobreoferta de locales, dirigida completamente a un público externo al ámbito objeto del estudio, circunstancia por otro lado lógica teniendo en cuenta su papel simbólico y su posición central en la ciudad, factores ambos de atracción tanto para los turistas que la visitan, como para parte de la población de la comarca.

Como se justifica en la Memoria del borrador de cada una de las modificaciones propuestas, la elevada concentración de establecimientos en un área urbana tan reducida supone una serie de efectos negativos sobre el medio ambiente, en términos de contaminación acústica:

- Aumento muy importante de viandantes en la vía pública.
- Ocupación importante de las áreas peatonales por veladores y terrazas de los locales.
- Concentración de numerosas personas en los accesos y en espacios próximos a los locales.
- Mayor deterioro del espacio público por su utilización intensiva, en ocasiones con comportamientos incívicos.
- Existencia de numerosas terrazas abiertas a la calle en los propios locales.

Todo ello provoca un notable incremento de la presión acústica en la vía pública, como consecuencia de los efectos aditivos anteriores, así como por la frecuente apertura de las puertas de locales con música para atender terrazas o para acceder al local, lo que supone un alto grado de incompatibilidad con el uso residencial, especialmente en horario nocturno.



## 5. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

Con la modificación puntual, se espera que las limitaciones introducidas para el establecimiento de nuevos locales susceptibles de contribuir a la contaminación acústica -en la forma en que se ha explicado-, esta permanezca durante un tiempo en principio indeterminado en los actuales niveles. Como se ha dicho en la introducción, *"en última instancia, se trata de mantener como mínimo el actual nivel de compatibilidad entre el uso residencial del barrio y las actividades recreativas y de ocio, evitando que se produzca un incremento de los efectos acumulativos que provoca la excesiva concentración de locales de este tipo en esta zona concreta de la ciudad"*.

Posteriormente, como consecuencia directa de las restricciones introducidas para la nueva implantación de locales, debería producirse cierto esponjamiento de actividades y la consiguiente disminución del ruido, así como la introducción de nuevas actividades, que contribuyan a la diversificación de usos en el ámbito de ambos planes especiales.

## 6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (Decreto 1/2011, de 13 de Enero) Y SU INCIDENCIA EN OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES.

### 6.1 ETCV

Como se desprende del documento que define la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, el territorio es un recurso limitado y es el que contiene los valores culturales y ambientales que definen nuestra identidad y singularidad. Estos rasgos identificativos deben combinarse con las actividades económicas que posibilitan el desarrollo económico de las ciudades, apostando por un modelo de ciudad compacta con complejidad de usos.

De acuerdo con la directriz 36, párrafo I), deben mantenerse las actividades económicas en los cascos antiguos. Estas, siguiendo el esquema planteado por la Estrategia Europea 2020 de la Unión Europea, deben seguir un modelo de desarrollo que permita implantar una economía inteligente, integradora y sostenible (directriz 24.1), entendiendo la sostenibilidad como la compatibilidad del uso del territorio ligado a actividades económicas y la conservación y puesta en valor de los activos ambientales, paisajísticos y culturales (directrices 24.2 y 91). Esta compatibilidad entre actividad económica y medio ambiente, en el aspecto que nos ocupa, debe tender a la consecución de "ciudades tranquilas" (directriz 27.v).



## **6.2 INCIDENCIA EN OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES**

Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana:

Si bien este documento no cuenta con aprobación definitiva, los criterios y estrategias que en él se establecen son acordes con la modificación puntual que se plantea. En particular:

**Objetivo 2:** Establecer las bases para un nuevo modelo de planificación territorial sostenible del comercio.

-Estrategia 3.2: Potenciar la función del comercio como elemento vertebrador del territorio.

-Estrategia 2.2: Mejorar el tratamiento de la actividad comercial en la planificación urbanística.

-Estrategia 2.3: Reducir el impacto medioambiental del comercio.

## **7. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

### **7.1. TRAMITACIÓN**

Para la tramitación de la presente modificación puntual del Plan General, se ha tenido en cuenta la "Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal", elaborada por la Dirección General de Medio Natural y Evaluación Ambiental y la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, con motivo de tratarse de un instrumento de planeamiento que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano y, por tanto, subsumible en el artículo 48.c).1 de la LOTUP.

De acuerdo con ello, el procedimiento se iniciará con la elaboración del borrador de la modificación de planeamiento y del documento inicial estratégico y su sometimiento al órgano ambiental -en este caso, el Alcalde, por aplicación del artículo 124.4.ñ) de la LRBRL, y, por delegación de fecha 17 de junio de 2015, el Concejal Delegado de Urbanismo-, que lo admitirá a trámite y los someterá a consulta de:

- Concejalía de Medio Ambiente
- Concejalía de Tráfico

Estos dispondrán de 20 días para pronunciarse.



Evacuadas las consultas, se elaborará un informe técnico que las valorará a los efectos de determinar si procede una evaluación ambiental y territorial ordinaria o simplificada, teniendo en cuenta los criterios del anexo VIII de la LOTUP.

En el presente expediente, se ha justificado la procedencia del procedimiento simplificado, por lo que, en principio, la fase de evaluación ambiental finalizará con una resolución de informe ambiental y territorial estratégica (IATE), con el siguiente contenido:

- documentación presentada
- planeamiento vigente
- objeto y justificación de la modificación
- consultas realizadas
- identificación y valoración de los efectos sobre el medio ambiente
- consideraciones jurídicas
- propuesta de informe, que contendrá las determinaciones finales que deberá incorporar el documento de aprobación definitiva.

La resolución de la IATE se comunicará al órgano sustantivo -Ayuntamiento Pleno- a los efectos de continuar el procedimiento, y se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

A continuación, se llevará a cabo la tramitación de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 57 de la LOTUP. Para ello, se someterá la versión inicial del plan y el IATE a información pública por un periodo de cuarenta y cinco días -mediante anuncios en el DOGV, en periódicos de gran difusión, y poniendo a disposición del público la totalidad de la documentación- y se consultará a los organismos afectados y a las entidades suministradoras de de los servicios urbanos que pudieran resultar afectados.

Si, como consecuencia de los informes y/o de las alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días.

Concluidas las anteriores actuaciones, los proyectos de modificación del PECA y del PECT se someterán a la Junta de Gobierno Local y, posteriormente, al Pleno del Ayuntamiento, para su aprobación definitiva.



El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán, para su entrada en vigor, en el Boletín Oficial de la Provincia.

## **7.2. CRONOGRAMA**

Cronológicamente, el desarrollo de las actuaciones previstas tendrá lugar entre los días 19 y 20 de julio -fechas en que, en principio, el órgano ambiental habrá de admitir a trámite el borrador de la modificación de planeamiento y del documento inicial estratégico, e iniciar el periodo de consultas- y finales de noviembre, en que se someterá al Pleno del Ayuntamiento la aprobación definitiva.

## **7.3. EFECTOS PREVISIBLES POSTERIORES A LA APROBACIÓN**

Supondrá, como efecto inmediato, la "congelación" del número de establecimientos susceptibles de generar molestias; y a más largo plazo, como consecuencia directa de las restricciones introducidas para la nueva implantación de locales, debería producirse cierto esponjamiento de actividades y la consiguiente disminución del ruido, así como la introducción de nuevas actividades que contribuyan a la diversificación de usos en el ámbito de ambos planes especiales.

## **8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO SEGÚN LOS SUPUESTOS DEL ART. 46.3.a) DE LA LOTUP.**

La modificación propuesta constituye evidentemente el marco para la autorización de futuros proyectos para la instalación de actividades en el suelo urbano del municipio, afectando, única y exclusivamente, a la ordenación pormenorizada. Se trata de actividades no sometidas a impacto ambiental, por lo que no son subsumibles en ninguno de los apartados del artículo 46.1 de la LOTUP; antes bien, lo son en el apartado 3.c), relativo a los "*planes...que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1*". En consecuencia, es de aplicación el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

